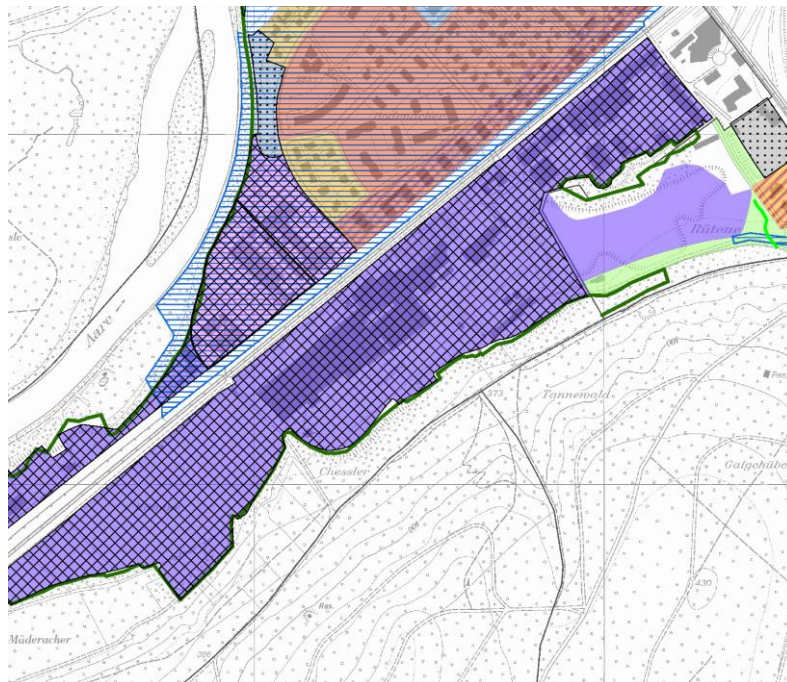


Bericht und Antrag
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend
Teilrevision der Nutzungsplanung Arbeitszone „Rütene“



1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die Realisierung der Südwestumfahrung Brugg bewirkt eine Attraktivitätssteigerung des Areals Rütene für produzierende und verarbeitende Industrie mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf. Im Vorfeld der Abstimmung über die Südwestumfahrung Brugg wurde von verschiedener Seite betont, dass das Areal mit dem Ziel umstrukturiert werden soll, Firmen mit grosser Wertschöpfung und Innovation (Hightech-Strategie) anzusiedeln und als zukünftiges wichtiges Arbeitsplatzgebiet des Regionalzentrums zu entwickeln. Durch die Südwestumfahrung wird der Anschluss an das Autobahnkreuz Birrfeld stark verbessert. Dies birgt jedoch die Gefahr, dass vor allem Logistikunternehmen mit schwa-

cher Wertschöpfung, starken Immissionen und wenig Arbeitsplätzen angezogen werden. Diese Problematik wurde im Rahmen der Erarbeitung des gemeinsamen Räumlichen Entwicklungsleitbildes (RELB) von Brugg und Windisch erkannt. Das RELB sieht für dieses Areal eine Nutzungsüberprüfung vor.

Das RELB will eine zukunftsweisende Entwicklung der Region Brugg-Windisch und die regionale Abstimmung zwischen Siedlung, Verkehr und Landschaft/Freiraum gewährleisten. Die Arbeitszone Rütene, ein räumlich zusammenhängender Schild zwischen der Aarauerstrasse K112 und dem Wald, liegt unmittelbar entlang der geplanten Südwestumfahrung. Da sie ein ausserordentlich hohes Entwicklungspotenzial beinhaltet, haben der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch beschlossen, vorgängig zur Ortsplanungsrevision RAUM BRUGG WINDISCH gemeinsam eine Teilrevision Nutzungsplanung für dieses Gebiet durchzuführen. Infolge der Auswirkungen der Linienführung der Südwestumfahrung (vgl. Abschnitt 1.3) sind ohnehin eine Teilrevision der Nutzungsplanungen und eine Anpassung der Zonenbestimmungen notwendig. Aus Gründen der Rechtsbeständigkeit kann die Nutzungsplanung nicht innert kurzer Zeit zweimal geändert werden. Mit der vorgesehenen Teilrevision können die Ziele aus dem RELB in angemessener Weise umgesetzt werden.

1.2 Verfahren

Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt gemeinsam mit der Gemeinde Windisch und parallel mit dem kantonalen Strassenprojekt, dem Rodungsgesuch und den notwendigen Umzonungen.

Nach der abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton und der Durchführung des Mitwirkungs- und Einwendungsverfahrens legt der Stadtrat Brugg die Teilrevision der Nutzungsplanung Arbeitszone „Rütene“ dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vor. Das Verfahren wird koordiniert und zeitgleich in Windisch durchgeführt.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Verfahrens:

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Teiländerung Zonenplan „K128 Südwestumfahrung Brugg“; Plan 1:2'000
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

1.3 Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren

Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung der Stadt Brugg wurden vier Einwendungen eingereicht. Die Einwendungsverhandlungen wurden gemeinsam mit der Gemeinde Windisch durchgeführt. Wo möglich und sinnvoll wurden die Formulierungen der Nutzungsbestimmungen präzisiert oder leicht angepasst. Es liegt die schriftliche Erklärung von den Einsprechenden vor, dass sie mit den angepassten Nutzungsbestimmungen einverstanden sind. Der Stadtrat Brugg hat am 16. März 2016, der Gemeinderat Windisch am 21. März 2016, die Einwendungen abgehandelt und die Entscheide verfügt.

2. Teiländerung Nutzungsplanung Arbeitszone „Rütene“

2.1 Planungsziele

Die aktuelle Arbeitszone Ar2 (Brugg) und die Industriezone I (Windisch) können die Zielsetzungen von Brugg und Windisch und der Region nicht in genügendem Umfang sichern. Anstelle dieser Zonenbestimmungen wird eine qualifizierte Arbeitszone Rütene geschaffen. Diese umfasst in der Stadt Brugg 17.15 ha und in der Gemeinde Windisch 3.09 ha. Die neuen Zonenbestimmungen sollen bei Neuansiedlungen sowie bei Neubauten und -anlagen arbeitsplatzintensive Nutzungen mit mehrheitlich hoher Wertschöpfung oder Innovation sichern. Gleichzeitig sollen bestehende, seit längerem ansässige Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, indem bei bestehenden, nicht zonenkonformen Nutzungen eine Intensivierung um maximal 30 % zulässig ist. Ersatzneubauten innerhalb des Nutzungsmasses sind ebenfalls möglich. Die neuen Bestimmungen von § 25a BNO Brugg und von § 17a BNO Windisch werden nachfolgend beschrieben:

2.2 Teiländerung Zonenplan

Die Teiländerung des Zonenplanes beinhaltet die Umzonung der bisherigen Industriezone in die neue Arbeitszone Rütene ARü. Darin enthalten sind die Anpassungen an die geplante Linienführung der Südwestumfahrung. Die entstehenden Ein- und Auszonungen werden erst rechtskräftig, wenn das Strassenbauprojekt Südwestumfahrung Brugg rechtskräftig bewilligt ist. In der Planlegende werden diese deshalb als „Bedingte Ein- und Auszonungen gemäss § 15a BauG“ bezeichnet. Die neuen Bestimmungen der Arbeitszone Rütene sind im § 25a BNO Brugg formuliert.



Bauzonenplanausschnitt: Änderungsplan verkleinert, Original siehe Aufgatedossier.

2.3 Teiländerung Bauordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg vom 9. Juni 1998 (Genehmigung vom Grossen Rat) wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung angepasst. Entsprechend wird § 25a der BNO zusammenfassend neu eingeführt:

Abs. 1: In der Arbeitszone Rütene sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Neuansiedlungen sowie Neubauten müssen mehrheitlich eine hohe Wertschöpfung oder Innovation aufweisen.

Abs. 2: Nicht erlaubt sind Grosslagerbauten und –plätze sowie reine Logistikbetriebe. Für bestehende Betriebe ist eine Intensivierung der bisherigen Nutzungen um maximal 30 % zulässig, wobei Ersatzneubauten innerhalb des gesamten Nutzungsmasses zulässig sind. Im Rahmen dieser zulässigen Intensivierung gelten die Abs. 6 bis 11 nicht.

Abs. 3: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Abs. 4: Bauten und Anlagen können bis zu einer Höhe von 381 m.ü.M. bewilligt werden. Gestützt auf ein Fachgutachten, kann der Stadtrat höhere Bauten bewilligen, falls dies betrieblich erforderlich ist und eine überzeugende Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird. Ebenso können im Rahmen eines Gestaltungsplanes höhere Bauten bewilligt werden.

Abs. 5: Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Stadtrat festgelegt.

Abs. 6: Die Grünflächenziffer beträgt 15 %. Ab 20 Parkplätzen ist eine mehrgeschossige oder unterirdische Parkierung nötig.

Abs. 7: Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung, eine rationelle und umweltschonende Wärme- und Kälteerzeugung sowie den Umgang mit anfallender Abwärme vorsieht.

Abs. 8: Für Bauvorhaben ab 50 Arbeitsplätzen ist ein Mobilitätskonzept erforderlich, indem die grösstmögliche Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr aufgezeigt wird.

Abs. 9: Es soll eine hohe urbane Qualität mit attraktiven Aussenräumen erreicht werden. Der Stadtrat kann zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld Auflagen erlassen.

Abs. 10: Der Stadtrat kann durch eine unabhängige Fachperson die Übereinstimmungen mit den qualitativen Bestimmungen prüfen lassen.

Abs. 11: Grosse bauliche Veränderungen, insbesondere Neuüberbauungen sowie wesentliche Steigerungen der Fahrtenzahlen bedürfen eines genehmigten Gestaltungsplanes.

Der vollständige Text von § 25a Abs. 1 bis 11 ist den Genehmigungsakten zu entnehmen, welche auf der Homepage der Stadt Brugg aufgeschaltet und bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar sind.

2.4 Konsequenzen dieser Anpassungen

Die bestehenden Betriebe haben die Möglichkeit, sich im Rahmen des erweiterten Besitzstandes und der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen weiterzuentwickeln. Neuen Überbauungen und neuen Nutzungen wird mit strengeren Bestimmungen eine höhere Wertschöpfung und Innovation ermöglicht. Das gesamte Areal unterliegt damit einheitlichen, in beiden Gemeinden geltenden Bestimmungen, die eine Weiterentwicklung des Areals in hoher urbaner und aussenräumlicher Qualität zulassen.

2.5 Vorprüfung Kanton

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU, Abteilung Raumentwicklung, nimmt mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 27. Oktober 2014 zur vorliegenden Teiländerung Stellung. Diese ist rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen

Richtplan, wie auch mit dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) überein und berücksichtig die kantonalen und regionalen Interessen angemessen. Die gemeindeübergreifende Aufwertung der Arbeitszone mittels Anpassungen der Nutzungsvorgaben und Konkretisierungen der Rahmenbedingungen kommt dem kantonalen Richtplan entgegen.

Demgemäss der

A n t r a g:

Sie wollen die Teilrevision der Nutzungsplanung der Arbeitszone „Rütene“, bestehend aus der Teiländerung des Zonenplanes und der Teiländerung § 25a der Bau- und Nutzungsordnung, genehmigen.

Brugg, 17. Mai 2016

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Das Auflagedossier besteht aus folgenden Unterlagen und ist auf der Homepage der Stadt Brugg aufgeschaltet und bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar:

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Arbeitszone Rütene, § 25a
- Teiländerung Zonenplan „K128 Südwestumfahrung Brugg“; Plan 1:2'000
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht vom 25. August 2014
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 27. Oktober 2014